

# 广州市住房和城乡建设局关于印发《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》的通知

发布日期: 2019-11-05 浏览次数: 2391

穗建规字〔2019〕13号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市旧村庄全面改造成本核算办法的通知  
各有关单位:

现将《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》印发给你们,请认真贯彻执行。  
执行中遇到的问题,请径向市住房城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2019年10月31日

## 广州市旧村庄全面改造成本核算办法

**第一条** 为进一步明确旧村庄全面改造成本核算标准,规范旧村庄全面改造成本的核算方式,科学测算项目改造成本,根据《广州市城市更新办法》(广州市人民政府令第134号)、《广州市旧村庄更新实施办法》(穗府办〔2015〕56号)、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府规〔2017〕6号)、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规〔2019〕5号)等相关政策文件,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内城市更新片区策划方案、项目实施方案编制和审核阶段对旧村庄进行的全面改造复建安置等成本核算。

**第三条** 旧村庄全面改造成本主要包括前期费用、建安费用、临迁费用、拆除费用、市政费用、农转用费用、不可预见费用等。

前款所称前期费用是指包含基础数据调查费、基础数据核查费、片区策划方案编制费、项目实施方案编制费、融资楼面地价评估费、土地勘测定界费在内的项目前期工作费用。

**第四条** 现状房屋拆运费用按不高于每平方米 60 元的标准核算（包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费）；搬家补偿费按每户 4000 元的标准核算（含搬出、搬进费用）；屋内装有电话、有线电视、宽带网等设施需迁移的，按广州市农民集体所有土地征收补偿的有关规定计算迁移费。

**第五条** 不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑保护费用（迁建或修缮）根据具体的保护方案确定，并计入改造成本。

**第六条** 在不突破规划建筑总量的情况下，旧村庄改造范围内安置住宅复建总量按照“栋”“户”或者“人”三种方式进行核定，同一项目只可以采用其中一种方式核算安置住宅复建总量。住宅复建总量不含住宅公建配套建筑面积。

（一）以“栋”的方式核定的，住宅复建总量按照每栋住宅 280 平方米乘以改造范围内合法住宅建筑的总栋数，并以不超过 10%的比例上浮后核定；或以合法住宅建筑基底总面积的 3.5 倍，并以不超过 10%的比例上浮后核定。

（二）以“户”的方式核定的，住宅复建总量按照每户 280 平方米乘以改造范围内的总户数进行核定。“户”的核定标准按照本市村庄规划建设管理的相关规定执行，已完成村改居的旧村可按照公安机关登记的户予以核定。

（三）以“人”的方式核定的，由征收主体或改造主体按照市场评估价收购村民既有合法房屋（含符合“三旧”改造补偿政策的房屋），本村村民（户籍人口）按照人均建筑面积 50 平方米的标准、建安成本回购住房；在规定时间内完成签约的，可按本村村民（户籍人口）人均建筑面积不高于 25 平方米给予奖励回购。

以上所称“合法住宅建筑”是指具有下列文件之一的住宅建筑，包括：房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2009 年 12 月 31 日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府（广州空港经济区管委会）实施村民建房登记管理的证明、属于一户一宅建设的确认文件等。

关于村民户籍人口、户数的确认文件应由户籍管理部门（公安机关）出具，其中用于核算住宅权益建筑面积的村民户数应由区按“户”的条件审核确认。

**第七条** 旧村庄改造范围内安置住宅复建改造成本的核定有以下几种情形：

（一）合法住宅建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量不超过核定复建总量的，准予按照按 1:1 复建，并计

入改造成本；其与复建总量差额可作为安置住宅权益面积予以复建。安置住宅权益面积建设费用单价按照复建住宅建设费用单价与房屋建安成本补偿（每平方米1500元）的差额计算，按上述原则计算所得的住宅权益面积建设费用，计入改造成本；其中扣减的房屋建安成本补偿（每平方米1500元）由村民自筹，不计入改造成本。

（二）合法住宅建筑与2009年12月31日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量超过核定复建总量的，按核定复建总量复建，超出面积可按房屋重置价给予货币补偿，或在不超过集体经济物业复建总量的前提下，可按照住宅租金收益和物业租金收益相当的原则，按比例折算转化为集体商业物业，计入改造成本。

（三）2009年12月31日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量之外的建筑，可按每平方米1500元核算给予房屋建安成本补偿，计入改造成本。

（四）2009年12月31日后建成的无合法证明的建筑，原则上不计入改造成本。符合《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）第二十五条规定的情况除外。

（五）旧村全面改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿的，收购价扣减回购价后的差额纳入改造成本。

**第八条** 旧村庄改造范围内集体经济物业复建总量可按现有建筑面积或用地范围两种方式核定。

（一）以现有建筑面积方式核定的，集体经济组织物业合法建筑面积按1:1核定复建量；2009年12月31日前建成的无合法证明的建筑，全部按照现有建筑面积2:1核定复建量，或全部按照保障改造后集体经济物业收入不降低的原则折算准予复建的总量，剩余面积可按房屋建安成本补偿，计入改造成本；2009年12月31日后建成的无合法证明的建筑，不予核定。本款所称“合法”是指有房屋产权证或合法报建手续。

（二）以用地范围方式核定的，包括纳入旧村庄改造范围的村级工业园、堆场、货仓、露天停车场等用地，按现有用地面积和容积率1.8（毛）计算权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。纳入旧村庄全面改造范围的留用地可参照本条执行。

改造主体可根据实际情况选择村集体经济物业复建总量核算方式，原则上同一权属证明文件的地块只可采用其中一种方式核算村集体经济物业复建总量，特殊情况由各区结合实际情况报有审批权限的城市更新工作领导小组会议研究决

定。纳入旧村庄改造的现状合法建设用地属于已批准未建或已建但尚未达到已批准建设规模的情况，可按批准建设规模补足复建集体经济物业权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。

**第九条** 2009年12月31日前建成的无合法证明的住宅和村集体物业建安成本价按每平方米1500元核算。具体补偿由村集体在不突破房屋建安成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施。

**第十条** 临迁费标准参照房屋管理部门最新发布的《广州市房屋租金参考价》，结合旧村庄所在区域的市场租金水平评估确定。住宅临迁费单价可在每平方米每月20元至40元范围内浮动；集体经济物业临迁费单价可在每平方米每月30元至60元范围内浮动。

合法的房屋建筑与2009年12月31日前建成的准予复建的建筑，旧村规模较大、整体实施改造、一次性搬迁的，可按5年时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×60个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×60个月”）；旧村规模较大、分期实施改造、分步搬迁的，可按4年时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×48个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×48个月”）。核算的权益建筑面积不得计算临迁费。2009年12月31日之后建成的无合法证明的建筑，不得计算临迁费。

**第十一条** 旧村庄改造范围内规划的市政配套及公共服务设施应无偿移交政府及相关职能部门，设施用地应当与融资用地同步转为国有。其中旧村庄复建安置区范围内的非经营性的设施建设投资均计入改造成本，并优先配套建设。

**第十二条** 复建成本的计算应根据复建住宅及其配套设施，复建集体经济物业的建设等级，严格按照《旧村庄全面改造成本构成一览表》核定的综合单价（包括单体建安工程费（含装修费）、小区配套设施费、工程建设其他费、预备费等）标准执行。

复建费用单价为对应基数与系数相乘的值（附件《旧村庄全面改造成本构成一览表》中“6.8为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设”除外）。基数为广州市建设工程造价管理部门公布的年度工程参考造价，每年按公布价调整。系数为固定值，不得调整。

**第十三条** 整合权属范围外周边地块的改造成本，按照政府土地整备有关规定由专业机构进行评估。

**第十四条** 采用自主改造和合作改造模式的旧村庄全面改造项目，其融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金可纳入旧村庄全面改造成本。融资地价测算依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》

（穗府办〔2015〕56号）中《广州市旧村庄更新实施办法》以及《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的相关规定执行。

**第十五条** 不可预见费按附件《旧村庄全面改造成本构成一览表》中的前期费用、拆迁费用、复建费用与其他费用总和的3%计算，确实需要突破的，最高不超过5%，用于安置补偿过程中实际发生但又未纳入改造成本部分的费用。包括拆迁补偿安置协议签订、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。

拆迁奖励原则上不得超过改造成本的3%（计算基数不含融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金）。

**第十六条** 本办法未尽事宜，由各区人民政府（广州空港经济区管委会）结合项目实际，组织专家或专业技术机构评估论证并形成评估报告，报城市更新工作领导小组办公室提交城市更新工作领导小组审议。

**第十七条** 拆迁补偿安置方案（含具体细化的补偿标准和操作办法）由村集体在不突破总体改造成本的前提下自行统筹实施。

**第十八条** 本办法自印发之日起实行，有效期五年。原《广州市城市更新局关于印发〈广州市旧村庄全面改造成本核算办法〉的通知》（穗更新规字〔2017〕3号）同时废止。原市城市更新局关于旧村庄改造成本等相关政策文件与本办法不一致的，按本办法执行。

附件：附件

旧村庄全面改造成本构成一览表

|      | 序号  | 项目      | 单位 | 单价 | 备注  |
|------|-----|---------|----|----|---|
| 前期费用 | 一   | 前期费     |    |    |   |
|      | 1.1 | 基础数据调查费 |    |    | 按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）和《城市规 |

|  | 序号  | 项目                | 单位                | 单价 | 备注  |
|--|-----|-------------------|-------------------|----|---|
|  |     |                   |                   |    | <p>划设计计费指导意见》([2004] 中规协秘字第 022 号), 片区策划土地等数据调查费用 49.22 万元/平方公里, 户外房屋测绘费用 42.58 万元/平方公里; 实施方案土地等数据调查费用 49.22 万元/平方公里 (用地面积), 房产测绘 III 类费用为 2.72 元/平方米 (建筑面积)。基础数据成果核查费, 按测绘费总和的 30% 计算。</p> |
|  | 1.2 | 片区策划<br>方案编制<br>费 | 万元<br>/<br>公<br>顷 | 3  | <p>包含策划研究、控制性详细规划用地方案费用。需要开展前期研究及专项评估的, 其费用根据实际情况确定。≤20 公顷时, 按 60 万/每项目。</p>  |
|  | 1.3 | 项目实施<br>方案编制<br>费 | 万元<br>/<br>公<br>顷 | 3  | <p>需要开展前期研究及专项评估的, 其费用根据实际情况确定。≤20 公顷时, 按 60 万/每项目。</p>   |
|  | 1.4 | 融资楼面<br>地价评估      |                   |    | <p>按照《关于土地价格评估收费的通知》(计价格 [1994] 2017 号), 融资楼面地价评估选取 2 家评估机构, 费用据实结算。</p>  |

|                  | 序号  | 项目         | 单位 | 单价 | 备注   |
|------------------|-----|------------|----|----|--|
|                  | 1.5 | 土地勘测<br>定界 |    |    | <p>1. 按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），1:500地籍界线测绘Ⅲ类收费标准为372196.76元/平方公里。</p> <p>2. 按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），E级控制点Ⅱ类收费标准为2553元/点。</p> <p>3. 按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），建筑用地拨地定桩2594.32元/组，每组4个点。</p> |
|                  | 二   | 住宅         |    |    |  |
| 拆<br>迁<br>费<br>用 | 2.1 | 有产权证       |    |    | 指具有下列文件之一的住宅建筑，包括：房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2009年12月31日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府（广州空港经济区管委会）实施村民建房登记管理的证明、属于一户一宅建设的确   |

| 序号    | 项目       | 单位                      | 单价         | 备注                                  |
|-------|----------|-------------------------|------------|-------------------------------------|
|       |          |                         |            | 认文件等。                               |
| 2.1.1 | 临迁费      | 元<br>/m <sup>2</sup> ·月 | 20 ~<br>40 | 按5年（或4年）计算。                         |
| 2.1.2 | 房屋拆运费用   | 元/m <sup>2</sup>        | 60         | 包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。   |
| 2.2   | 无产权证     |                         |            |                                     |
| 2.2.1 | 房屋拆运费用   | 元/m <sup>2</sup>        | 60         | 包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。   |
| 2.2.2 | 房屋建安成本补偿 | 元/m <sup>2</sup>        | 1500       | 按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定。 |
| 三     | 集体物业     |                         |            |                                     |
| 3.1   | 有产权证     |                         |            | 包含有房屋产权证或合法报建手续。                    |
| 3.1.1 | 临迁费      | 元<br>/m <sup>2</sup> ·月 | 30 ~<br>60 | 按5年（或4年）计算。                         |
| 3.1.2 | 房屋拆运费用   | 元/m <sup>2</sup>        | 60         | 包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。   |
| 3.2   | 无产权证     |                         |            |                                     |
| 3.2.1 | 房屋拆运费用   | 元/m <sup>2</sup>        | 60         | 包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。   |
| 3.2.2 | 房屋建安     | 元/m <sup>2</sup>        | 1500       | 按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑                   |



|                  | 序号  | 项目          | 单位               | 单价   | 备注   |      |  |
|------------------|-----|-------------|------------------|------|--|------|--|
|                  | 2   | 成本补偿        |                  |      | 补偿由改造主体根据实际情况予以核定。                                   |      |  |
|                  | 四   | 祠堂等历史建筑     |                  |      |  |      |  |
|                  | 4.1 | 修缮费         | 元/m <sup>2</sup> |      | 以具体保护方案确定金额为准。                                       |      |  |
|                  | 4.2 | 迁建费         | 元/m <sup>2</sup> |      | 以具体保护方案确定金额为准。                                       |      |  |
|                  | 五   | 其他补偿        |                  |      |  |      |  |
|                  | 5.1 | 搬家补偿        | 元/户              | 4000 | 含搬出、搬进费用。  |      |  |
|                  | 5.2 | 电话、有线电视等迁移费 |                  |      | 屋内装有电话、有线电视、宽带网迁装等设施需迁移的，按广州市农民集体所有土地征收补偿的有关规定计算迁移费。 |      |  |
| 复<br>建<br>费<br>用 | 六   | 建设费用        |                  | 基数   | 系数   | 单价   | 单价包含单体建安工程费（含装修费）、小区配套设施费、工程建设其他费、预备费等。计算面积按照本办法第六条、第七条和第八条执行。 |
|                  | 6.1 | 住宅（6层及6层以   | 元/m <sup>2</sup> | 1950 | 1.56   | 3046 | 单价不包含地下室、不装电梯、不配中央空调。  |

| 序号  | 项目                            | 单位               | 单价   | 备注   |      |                       |
|-----|-------------------------------|------------------|------|------|------|-----------------------|
|     | 下)                            |                  |      |      |      |                       |
| 6.2 | 住宅(7层及7层以上,总高度100米以下)         | 元/m <sup>2</sup> | 2826 | 1.47 | 4157 | 单价包含地下室、装电梯、不配中央空调。   |
| 6.3 | 住宅(总高度100米以上)                 | 元/m <sup>2</sup> | 2826 | 1.63 | 4614 | 单价包含地下室、装电梯、不配中央空调。   |
| 6.4 | 权益住宅                          |                  |      |      |      | 按照本办法第七条第(一)款的有关规定执行。 |
| 6.5 | 办公楼(6层及6层以上,总高度100米以下)(非小区配套) | 元/m <sup>2</sup> | 2683 | 1.35 | 3620 | 单价包含地下室、装电梯、配中央空调。    |
| 6.6 | 办公楼(总高度100                    | 元/m <sup>2</sup> | 5652 | 1.33 | 7525 |                       |

|                  | 序号  | 项目  | 单位               | 单价   | 备注                               |      |
|------------------|-----|---|------------------|------|----------------------------------|------|
|                  |     | 米以上 300<br>米以下)<br>(非小区<br>配套)                            |                  |      |                                  |      |
|                  | 6.7 | 商业(非小<br>区配套)   | 元/m <sup>2</sup> | 3880 | 1.33                             | 5160 |
|                  | 6.8 | 为区域服<br>务的大型<br>市政基础<br>设施和公<br>建配套设<br>施等公益<br>性专项建<br>设 |                  |      | 根据旧村庄规划后重建区范围规划情况，进行专项评估后纳入改造成本。 |      |
| 其<br>他<br>费<br>用 | 七   | 地质处理  |                  |      |                                  |      |
|                  | 7.1 | 不良地质<br>处理费用  |                  |      | 专项评估。                            |      |
|                  | 7.2 | 场地环境<br>调查及风<br>险评估和                                      |                  |      | 专项评估。                            |      |

| 序号 | 项目                   | 单位 | 单价         | 备注   |
|----|----------------------|----|------------|--|
|    | 污染场地<br>土壤修复         |    |            |  |
| 八  | 土地农转<br>用费用          |    |            | 涉及农转用时计算，包含耕地开垦费、耕地占用税及菜田建设费、农用地补偿、安置补偿、青苗补偿等，具体按照相关部门的规定办理。   |
| 九  | 城乡建设<br>用地增减<br>挂钩费用 |    |            | 涉及城乡建设用地增减挂钩时计算，具体按照相关部门的规定办理。   |
| 十  | 整合周边<br>地块费用         |    |            | 按照政府土地储备有关规定评估。  |
| 十一 | 不可预见费                |    | 3% ~<br>5% | 不可预见费用于安置补偿过程中实际安置协议签订、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。<br>不可预见费采取阶梯式计算，当总和（按本办法第十五条计算） $\leq 30$ 亿元时，不可预见费比例取 5%；<br>当 $30 \text{ 亿元} < \text{总和}$ （按本办法第十五条计算） $\leq 100$ 亿元时，不可预见费比例 |

|   | 序号 | 项目                   | 单位 | 单价 | 备注   |
|---|----|----------------------|----|----|--|
|   |    |                      |    |    | 取 4%；<br>当总和（按本办法第十五条计算）> 100 亿元时，不可预见费比例取 3%。 |
| 十二  |    | 拆迁奖励                 |    |    | 原则上不得超过改造成本的 3%（计算基数不含融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金）。   |
| 十三  |    | 融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金 |    |    | 具体测算依据执行本办法第十四条。                               |
|   |    | 改造成本合计               |    |    |  |
| <p>说明：</p> <p>1、复建费用单价为基数与系数相乘的值（6.8 为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设除外）。基数为广州市建设工程造价管理部门公布的年度工程参考造价，每年按公布价调整。其中“住宅（总高度 100 米以上）”的基数与“住宅（7 层及 7 层以上，总高度 100 米以下）”的基数一致，“商业”与“商场”对应。系数为固定值，不得调整。</p> <p>2、小区配套设施费，包括为小区配备的肉菜市场、幼儿园、教学楼、道路、绿化、园林、外水、外电、风雨连廊、垃圾收集站等设置的一切配套设施。</p> |    |                      |    |    |  |